



FIBRA Macquarie México (BMV:FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2016
Información Suplementaria

27 de octubre de 2016

Información importante



Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MMREM como administrador, actuando en representación de Deutsche Bank, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth of Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

Este documento no es para liberación en cualquier estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Contenidos

1	Resumen Ejecutivo	3
2	Panorama Financiero	7
3	Portafolio Consolidado	14
4	Portafolio Industrial	18
5	Portafolio Comercial/oficinas	23
6	Panorama de Deuda	28
	Apéndice	32
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	
	<i>Adquisiciones completadas a la fecha</i>	
	<i>Información Financiera Proporcionalmente Combinada por Segmento (Pesos y US\$)</i>	
	<i>Información financiera adicional</i>	
	<i>Resumen de Impuestos sobre Ingresos</i>	



1

Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo



Sólido desempeño operacional, balance general más eficiente e inicio del programa de desarrollo

Resumen

• Desempeño Financiero

- AFFO incrementó 27.1% A/A impulsado principalmente por el tipo de cambio (13.2%), el incremento de ingresos netos mismas tiendas (7.0%) y adquisiciones (6.1%)
- Distribución: Ps. 0.4400 por CBFi, razón de pago de AFFO 82.1%
- Margen de NOI incrementó 190pb A/A y 80pb T/T
- La liquidez de los CBFIs mejoró T/T con un incremento de 32.8% en el promedio de volumen diario de operaciones (“ADTV”) de 60 días

• Desempeño Operacional

- La ocupación incrementó 100pb A/A pero permaneció estable T/T debido a una menor actividad de arrendamiento en ambos segmentos, conforme a lo anticipado
- Expansión de 215k pies cuadrados para Belden en Nogales entregada en octubre
- Incremento en tasas de renta industriales, tanto A/A como T/T, debido al impacto de incrementos por contrato, mudanzas, y mejoras en las tasas para nuevos arrendamientos y renovaciones

• Iniciativas Estratégicas

- Reciclaje de activos: acuerdo de venta de dos propiedades en Matamoros por US\$1.9m
- Deuda: finalización de la segunda fase del programa de refinanciamiento de deuda por US\$159m y contratación de swaps de tasas de interés por US\$258m.
- Crecimiento: inicio de la construcción de 142 mil pies cuadrados de un edificio industrial en Reynosa; Fabricas de Francia en Tecamac abrió su nueva tienda el 20 de octubre y la apertura de la tienda en Tuxtepec está programada para finales de este año

Indicadores Clave 3T16

 **92.9%**
Ocupación Consolidada, fin de trimestre¹
(3T15: 91.9%; 2T16: 93.0%)

 **Ps.434.7m**
(Ps.0.5357 por certificado)
AFFO consolidado
(3T15 Ps.342.0m – Ps.0.4216 por certificado)

 **27.1%**
Cambio de AFFO A/A

 **10.0%**
Cambio de AFFO T/T

 **US\$4.47 m²/mes**
Promedio de Renta Industrial, fin de trimestre
(3T15: US\$4.42; 2T16: US\$4.43)

1. La ocupación excluye el ABA de dos propiedades en Matamoros, las cuales hemos acordado vender, y una propiedad en Ciudad Juarez en redesarrollo. 2. El AFFO del 3T15 ha sido ajustado para excluir ajustes lineales de renta

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial



Ocupación estable de 92.6% impulsada por actividad de arrendamiento, disposiciones acordadas y actividad de desarrollo

Actividad 3T16

- NOI: incrementó 23.4% A/A impulsado por la apreciación del US\$, adquisiciones y mejoras de ingresos mismas tiendas
- Arrendamiento: seis nuevos arrendamientos (347 mil pies cuadrados), 17 renovaciones (1.1 millones de pies cuadrados) y 10 mudanzas (634 mil pies cuadrados); el plazo restante promedio ponderado para los nuevos arrendamientos es de cuatro años, 65% están en mercados del Norte y 58% son inquilinos de manufactura (basado en ABA²)
- Inició el desarrollo de un edificio especulativo de 142 mil pies cuadrados en Reynosa
- Acuerdo firmado para vender dos propiedades vacantes en Matamoros (205 mil pies cuadrados) a un cliente existente en otra propiedad, cierre anticipado para finales de 2016
- Inició la expansión y renovación de una propiedad vacante en Ciudad Juárez para incrementar el ABA de 110 mil pies cuadrados a 164 mil pies cuadrados, mejorando una propiedad de clase B a clase A en una ubicación premium en el mercado

Indicadores Financieros y Operativos

			Var.			9 meses	9 meses	Var. (%)	
	3T16	2T16	vs. 2T16	3T15	vs. 3T15	terminados en	terminados en	vs. 9m	
						3T16	3T15	terminados en	
								3T15	
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos ¹</i>									
Indicadores financieros selectos									
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 720.2	\$ 671.6	7.2%	\$ 596.3	20.8%	\$ 2,104.1	\$ 1,614.4	30.3%	
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (70.2)	\$ (72.3)	-2.9%	\$ (69.7)	0.7%	\$ (239.8)	\$ (190.1)	26.2%	
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	\$ 650.0	\$ 599.4	8.5%	\$ 526.7	23.4%	\$ 1,864.3	\$ 1,424.4	30.9%	
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos									
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	92.6%	0bps	91.4%	120bps	92.6%	91.4%	120bps	
Ocupación (%) promedio de periodo	92.0%	91.6%	40bps	90.6%	140bps	91.4%	90.2%	120bps	
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$ 4.47	\$ 4.43	0.9%	\$ 4.42	1.1%	\$ 4.47	\$ 4.42	1.1%	
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	65%	69%	-400bps	77%	-1200bps	65%	77%	-1200bps	
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.4	-2.9%	3.3	0.0%	3.3	3.3	0.0%	
Margen de NOI (%)	90.3%	89.2%	90bps	88.3%	180bps	88.6%	88.2%	40bps	

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo. 2. El ABA excluye dos propiedades en Matamoros, las cuales hemos acordado vender, y una propiedad en Ciudad Juárez en redesarrollo.

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial/Oficinas



Apertura de Fábricas de Francia en Tecamac; arrendamiento de 425 m² de ABA recién construida en Tecamac y 372 m² de nuevas oficinas en City Shops Valle Dorado

Actividad 3T16

- La tasa de renta promedio aumentó 2.3% A/A y 0.7% T/T
- La ocupación disminuyó 50pb T/T debido a terminaciones tempranas y la recuperación de espacio de inquilinos deudores
- Arrendamiento: 2,817 m² de nuevos arrendamientos y renovaciones contrarrestados por 3,037 m² de mudanzas
- Expansiones/Renovaciones:
 - Fabricas de Francia abrió su nueva tienda de 6,800 m² en Tecamac el 20 de octubre; se han arrendado 454 m² de los 1,250 m² de ABA adicionales creados junto a dicha expansion; entrega de 6,300 m² a Fabricas de Francia en Tuxtepec a tiempo para el 4T
 - Redesarrollo de 2,200 m² de oficinas en City Shops Valle Dorado en progreso, con 372 m² ya arrendados
- Programa para mejorar operaciones en estacionamientos de cinco propiedades, comenzando en octubre y noviembre
- La modernización del equipo de iluminación completada en el 2T16 con tecnología LED ya proporciona ahorros de energía

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos</i>	3T16	2T16	Var. vs. 2T16	3T15	Var. (%) vs. 3T15	9 meses terminados en 3T16	9 meses terminados en 3T15	Var. (%) vs. 9m terminados en 3T15
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$ 177.5	\$ 176.5	0.6%	\$ 176.8	0.4%	\$ 526.1	\$ 519.6	1.3%
Gastos relacionados con las propiedades	\$ (44.4)	\$ (42.7)	3.9%	\$ (43.5)	2.0%	\$ (135.0)	\$ (126.3)	6.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	\$ 133.1	\$ 133.8	-0.5%	\$ 133.3	-0.2%	\$ 391.1	\$ 393.3	-0.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.7%	95.2%	-50bps	94.9%	-20bps	94.7%	94.9%	-20bps
Ocupación (%) promedio de periodo	94.5%	94.8%	-30bps	94.8%	-30bps	94.8%	94.2%	60bps
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes) ¹	\$ 144.52	\$ 143.47	0.7%	\$ 141.28	2.3%	\$ 144.52	\$ 141.28	2.3%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	68%	77%	-900bps	83.0%	-1500bps	68%	83%	-1500bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.2	5.5	-5.5%	5.2	0.0%	5.2	5.2	0.0%
Margen de NOI (%)	75.0%	75.8%	-80bps	75.4%	-40bps	74.3%	75.7%	-130bps

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.



MACQUARIE

2

Panorama Financiero

Métricas Financieras y Operacionales Clave



	Ps. (millones) ⁴			US\$ (millones) ^{4,5}		
	3T16	3T15	Variación	3T16	3T15	Variación
Ingresos Totales	897.7	773.2	16.1%	48.0	50.5	-5.0%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ¹	783.1	660.0	18.7%	41.8	43.1	-3.0%
NOI por certificado ²	0.9652	0.8134	18.7%	0.0516	0.0531	-3.0%
Margen del NOI ³	87.2%	85.4%	190pb	87.2%	85.4%	190pb
Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización ("EBITDA") ¹	726.8	600.3	21.1%	38.8	39.2	-1.0%
EBITDA por certificado ²	0.8957	0.7399	21.1%	0.0479	0.0483	-1.0%
Margen del EBITDA ³	81.0%	77.6%	330pb	81.0%	77.6%	330pb
Fondos Provenientes de Operaciones ("FFO") ¹	512.7	408.4	25.5%	27.4	26.7	2.7%
FFO por certificado ²	0.6320	0.5034	25.5%	0.0338	0.0329	2.7%
Margen del FFO ³	57.1%	52.8%	430pb	57.1%	52.8%	430pb
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados ("AFFO") ¹	434.7	342.0	27.1%	23.2	22.3	3.9%
AFFO por certificado ²	0.5357	0.4216	27.1%	0.0286	0.0275	3.9%
Margen del AFFO ³	48.4%	44.2%	420pb	48.4%	44.2%	420pb
	Segmento Industrial			Segmento Comercial/Oficinas		
	3T16	3T15	Variación	3T16	3T15	Variación
ABA m ² al cierre del periodo ("CDP")	2.96 millones	2.96 millones	0.2%	0.45 millones	0.44 millones	0.2%
Ocupación (CDP)	92.6%	91.4%	120pb	94.7%	94.9%	-20pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (CDP)	US\$ 4.47	US\$ 4.42	1.1%	Ps. 144.52	Ps. 141.28	2.3%
Retención (UDM)	65%	77%	-1200pb	68%	83%	-1500pb
Promedio ponderado del término de arrendamientos (CDP)	3.3 años	3.3 años	0.0%	5.2 años	5.2 años	0.0%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase a la sección de definiciones del Anexo. 2. Basado en 811,363,500 certificados 3. Los márgenes son calculados como un % de los ingresos totales 4. Excepto para métricas por certificado y márgenes 5. Tipo de cambio promedio usado: 3T16: 18.7182; 3T15: 16.4058

Resumen de Distribuciones



	Primer Trimestre	Segundo Trimestre	Tercer Trimestre	Cuarto Trimestre	Promedio Trimestral
Distribución por certificado 2015 ¹	Ps.0.3625	Ps.0.3800	Ps.0.4250	Ps.0.4600	Ps.0.4068
Distribución por certificado 2016 ¹	Ps.0.4400	Ps.0.4400	Ps.0.4400	n/a	Ps.0.4400
Variación	21.4%	15.8%	3.5%	n/a	8.2%
Razón de Pago de AFFO en 2016 ²	87.3%	90.3%	82.1%	n/a	86.5%

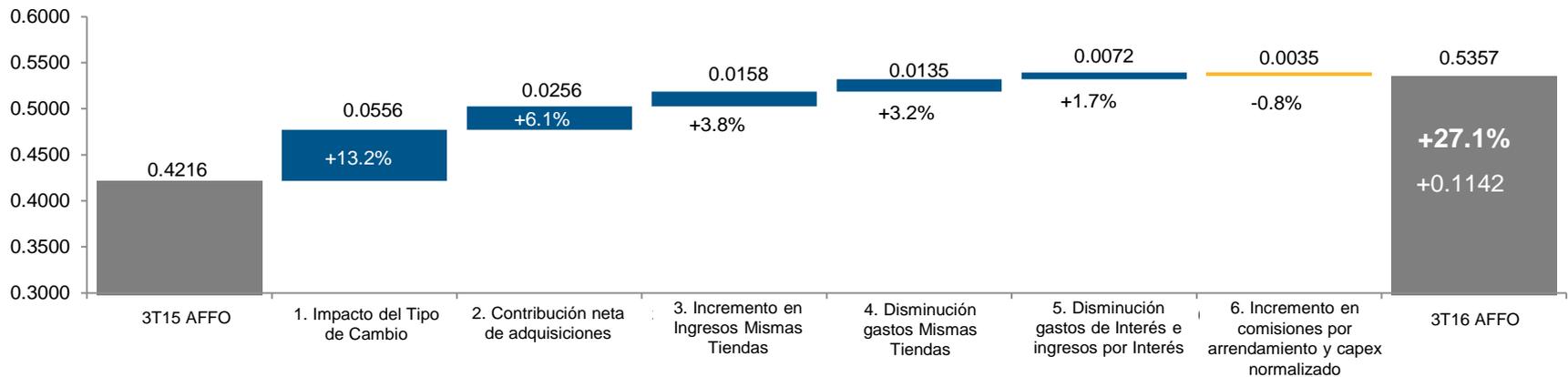
- **Distribución de Ps.1.3200 por certificado en lo que va del año¹**
 - 86.5% de Ps.1.5268 de AFFO por certificado¹
 - Promedio trimestral 8.2% por encima de la distribución promedio en 2015
- **Guía de distribución para año completo 2016**
 - Se espera que la distribución del 4T se mantenga en línea con las distribuciones declaradas en 2016
 - Asumiendo que no habrá cambios materiales en el desempeño de nuestro negocio y las condiciones del mercado
- **Distribuciones esperadas para el año completo 2016**
 - Debido a las pérdidas fiscales acumuladas de FIBRA Macquarie al 30 de septiembre de 2016, las distribuciones actuales no deben ser consideradas una distribución gravable para efectos fiscales en México.
 - Cuando las distribuciones son definidas como reembolso de capital, no deben ser sujetas a retención de impuestos en México³

¹. Basado en 811,363,500 certificados. ². AFFO ha sido ajustado para excluir el ajuste lineal de ingresos por arrendamiento. El promedio trimestral se presenta en una base acumulada sobre lo que va del año
³. Los inversionistas deberían buscar consejo fiscal para una mejor asesoría en este tema.

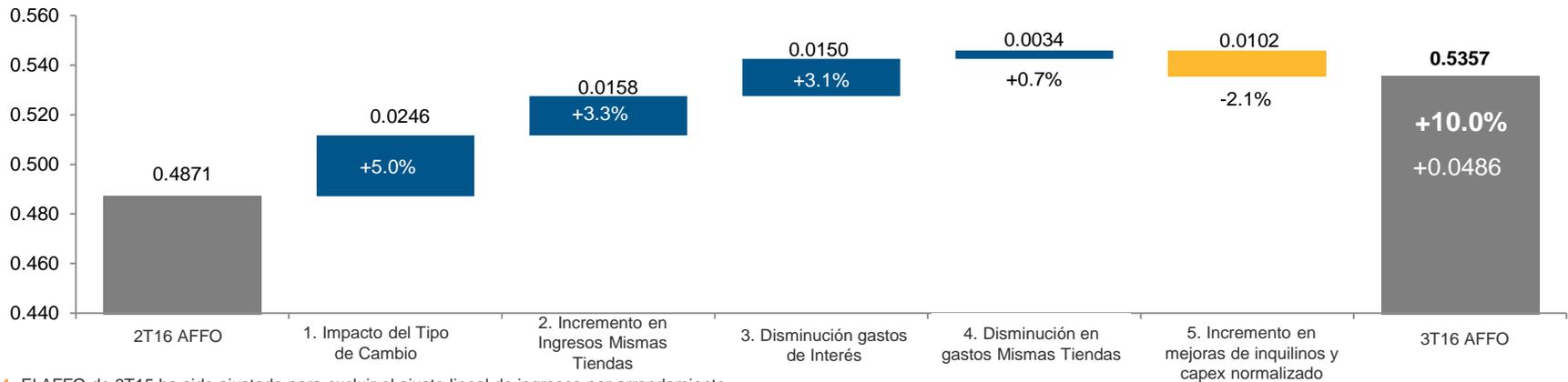
Puentes de AFFO

La apreciación del US\$, las adquisiciones y el incremento en ingresos mismas tiendas fueron clave para el crecimiento en AFFO

AFFO por certificado en Ps. 3T15¹ a 3T16



AFFO por certificado en Ps. 2T16 a 3T16

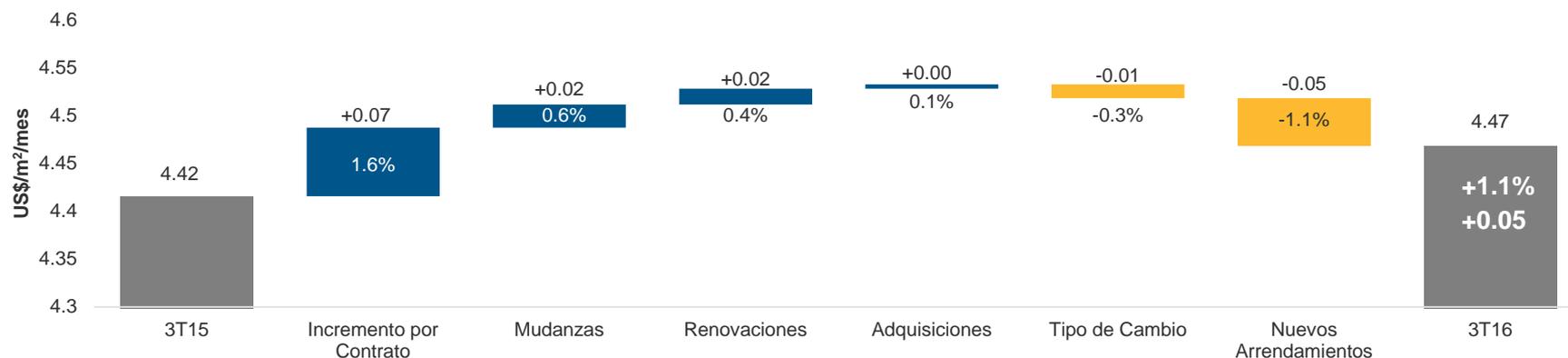


1. El AFFO de 3T15 ha sido ajustado para excluir el ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.

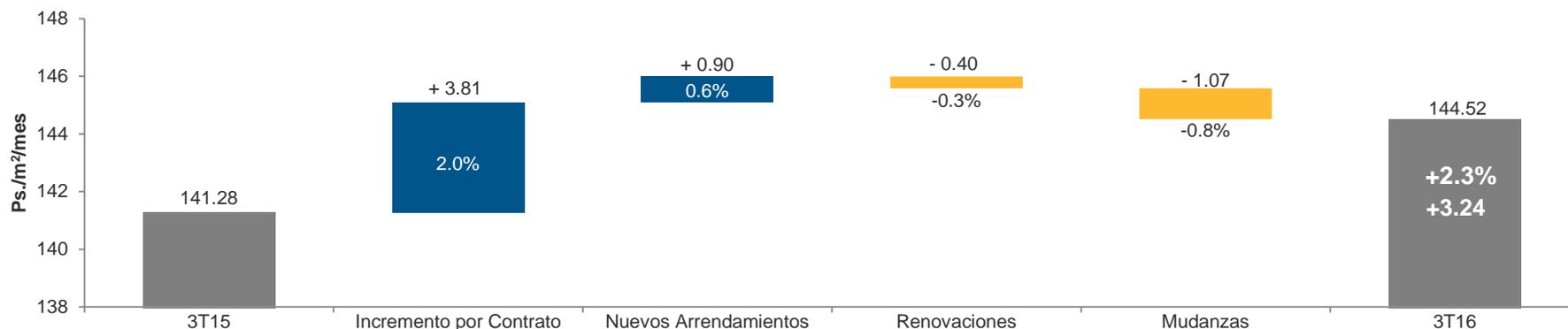
Puente entre Tasas de Renta Año a Año



Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T15 a 3T16 (US\$)



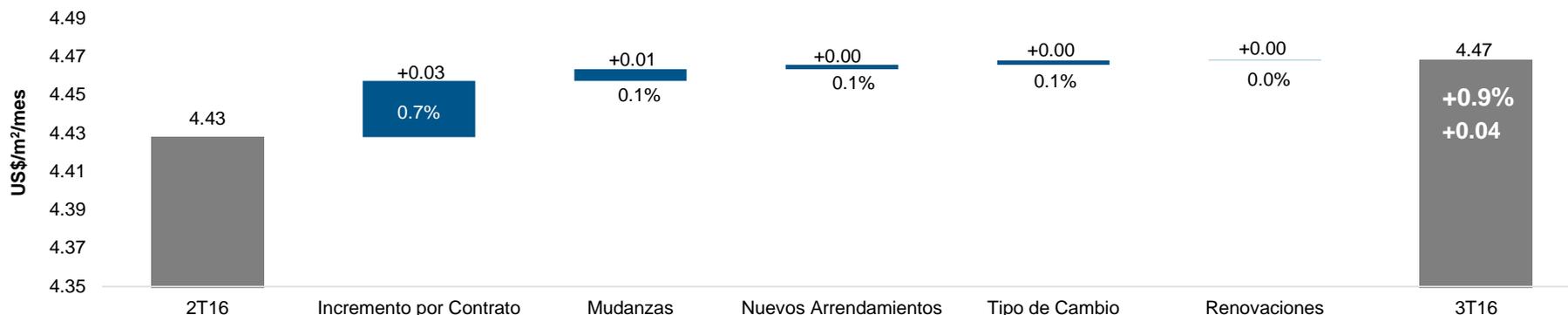
Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 3T15 a 3T16 (Ps.)



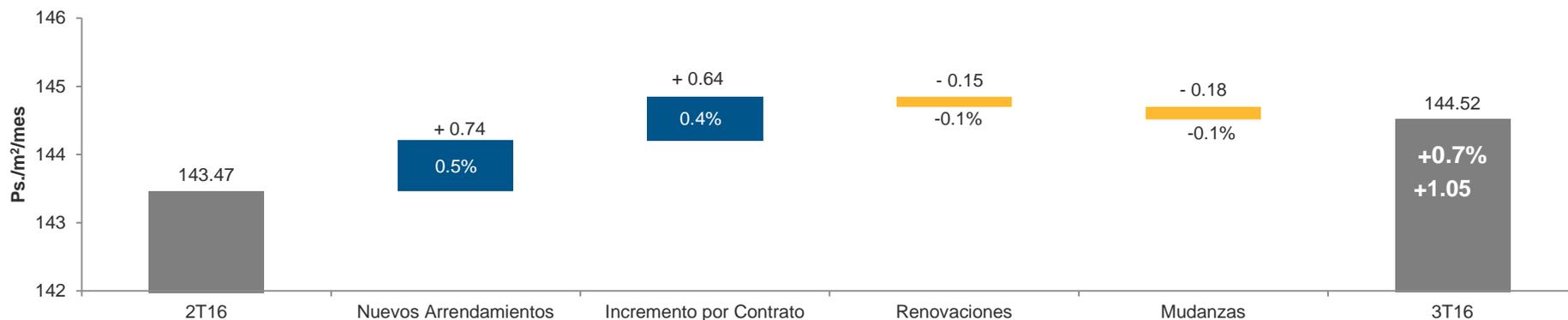
Puente entre Tasas de Renta Trimestre contra Trimestre



Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T16 a 3T16 (US\$)



Comercial / Oficinas – Puente entre Tasas de Renta de 2T16 a 3T16 (Ps.)



NOI mismas tiendas¹

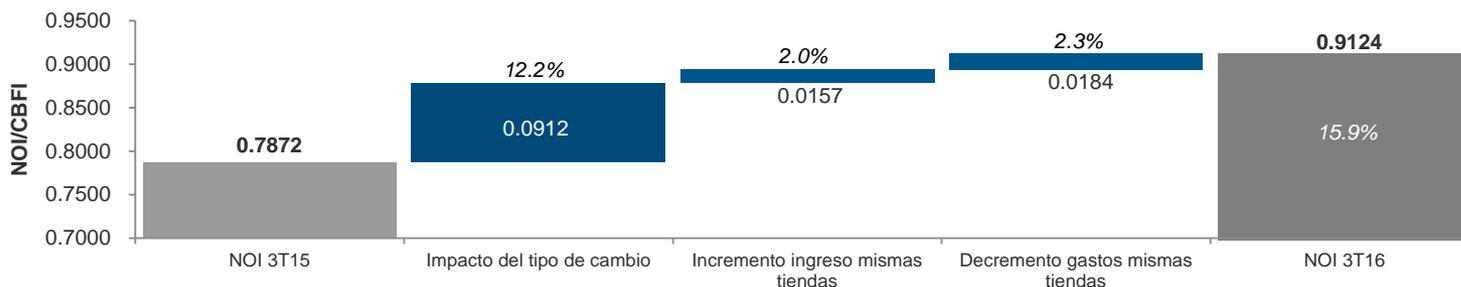


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

	3T 2016	3T 2015	Variación	Variación (%)
Ingresos por arrendamiento	798.3	710.2	88.1	12.4%
Gastos refacturados a los inquilinos	43.6	37.7	5.8	15.4%
Ingreso por arrendamiento de propiedades	841.9	747.9	94.0	12.6%
Gastos de administración de la propiedad	(20.5)	(22.0)	1.5	-6.7%
Reparaciones y mantenimiento	(24.4)	(24.8)	0.5	-1.9%
Otros gastos de la propiedad	(56.7)	(65.7)	9.0	-13.7%
Gastos de las propiedades	(101.6)	(113.2)	11.6	-10.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	740.3	638.7	101.6	15.9%
Margen de NOI	87.9%	85.4%	250pb	

Puntos clave

- Aumento en ingresos principalmente debido a la apreciación del US\$²
- Excluyendo el impacto del tipo de cambio - incremento de Ps.12.8m del ingreso por arrendamiento mismas tiendas (incluyendo gastos refacturados)
- Menores gastos de reparaciones y mantenimiento, con menores gastos por deudas incobrables, llevaron a un menor gasto de las propiedades en el 3T16



1. La tabla a continuación muestra la contribución de NOI en pesos respecto a las propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo continuo de por lo menos 12 meses. 2. Tipo de cambio promedio usado: al 30 de septiembre de 2016: 18.7182 y al 30 de septiembre de 2015: 16.4058



3

Portafolio Consolidado

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de septiembre 2016



Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales/de oficinas en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes.
- Propiedades comerciales/de oficinas que proporcionan un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de inquilinos	Ocupación	ABA ('000 m ²)
Industrial	277	389	92.6%	2,962
Comercial/de oficinas ²	17	759	94.7%	446
Total	294	1,148	92.9%	3,408

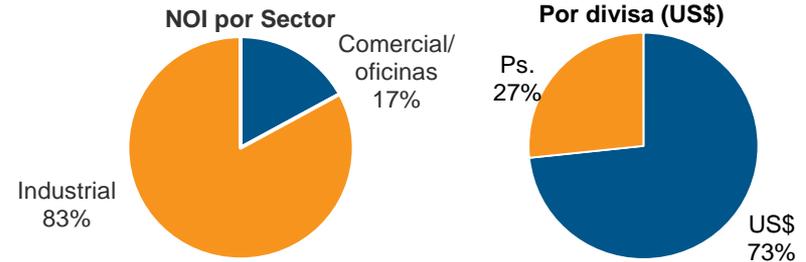


1. Incluye 100% de las propiedades respecto a cada una de las 9 propiedades comerciales/de oficinas mantenidas por un negocio conjunto con Grupo Frisa. 2. Tipo de cambio: al 30 de septiembre de 2016: Ps. 19.5002, precio de certificado Ps.23.73. 3. Calculado como total deuda/total de activos. 4. Tipo de cambio promedio usado – UDM: 17.8828. 5. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días de 18.7135 6. Calculado usando capitalización de mercado promedio de 3T16.

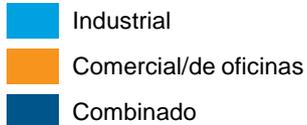
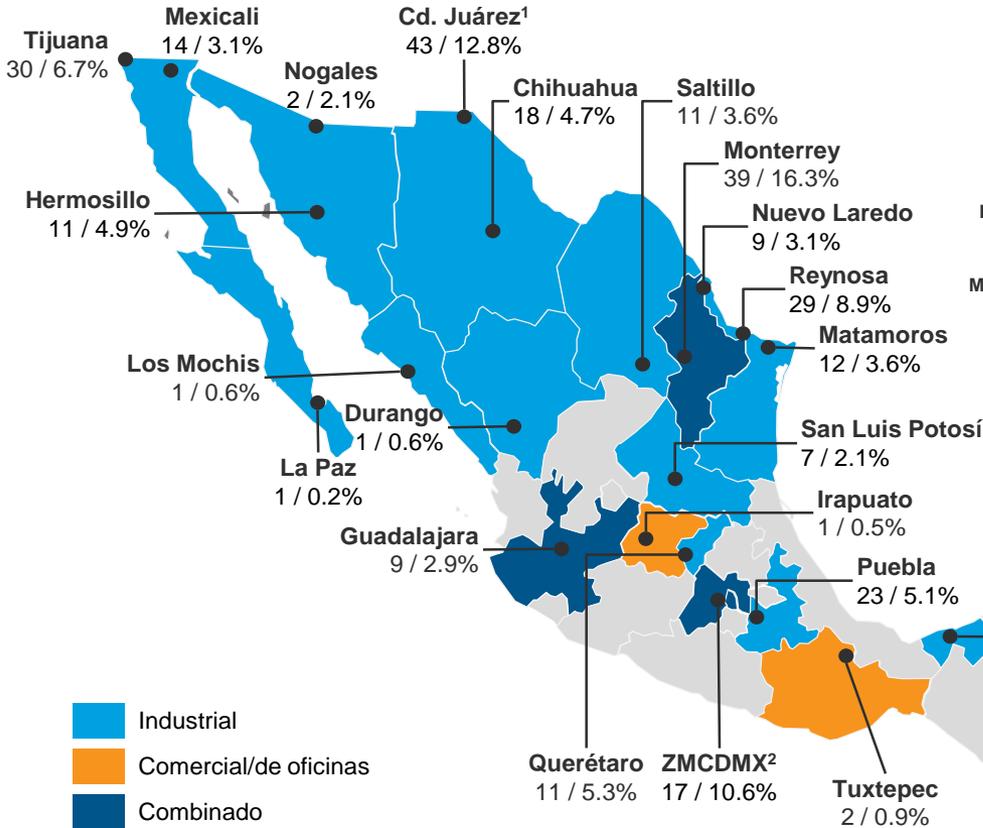
Resumen financiero

Métricas	Montos
Capitalización del mercado ¹	US\$987m / Ps.19.3b
Activos totales ² (consolidación proporcional)	US\$2,266m / Ps.44.2b
Indice de apalancamiento ³	38.5%
NOI últimos 12 meses ⁴	US\$165m / Ps.2.9b
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁵	US\$2.1m / Ps.39.2m
Rendimiento de distribución anualizado (3T16) ⁶	7.3%

Análisis de portafolio (% de ingresos)

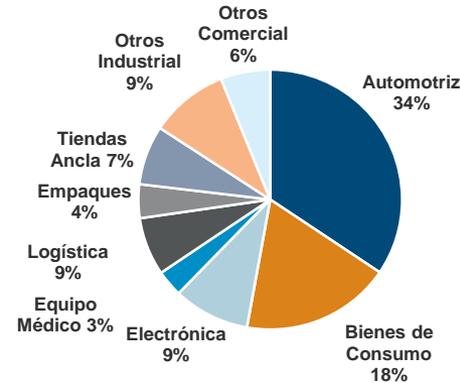


Presencia geográfica al 30 de septiembre de 2016

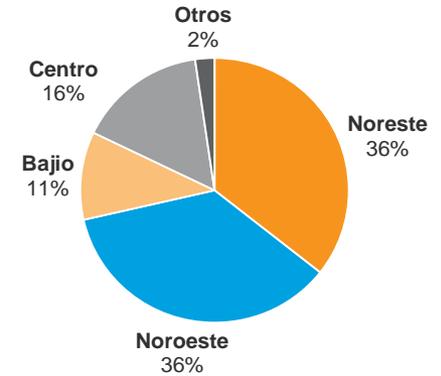


Ubicación
No. de propiedades / % de ABA total

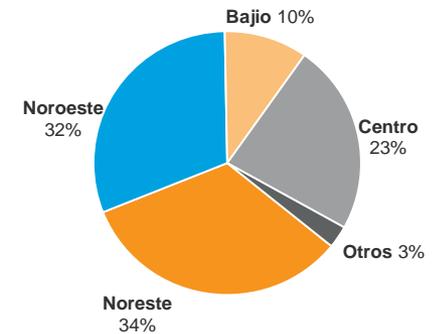
ABA por sector



ABA por región



Renta por región



1. Incluye una propiedad ubicada en Ascensión, Chihuahua

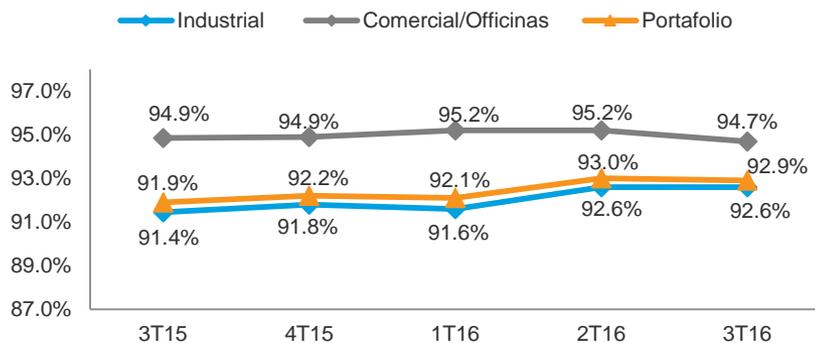
2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)

Nota: Incluye 9 propiedades comerciales/de oficinas que se poseen mediante un negocio conjunto 50/50 con Grupo Frisa

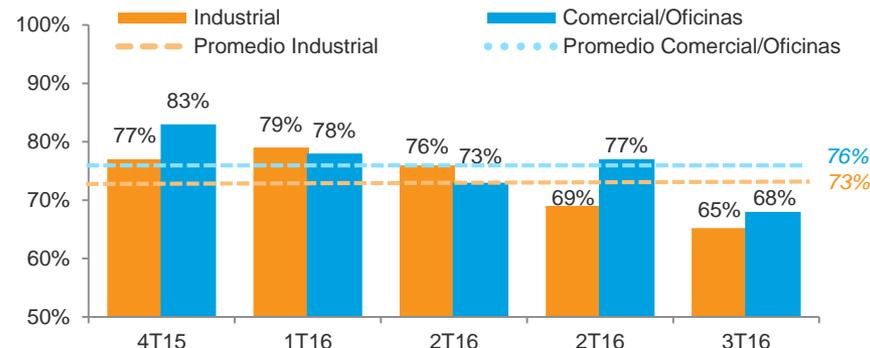
Indicadores Claves del Portafolio en 3T16



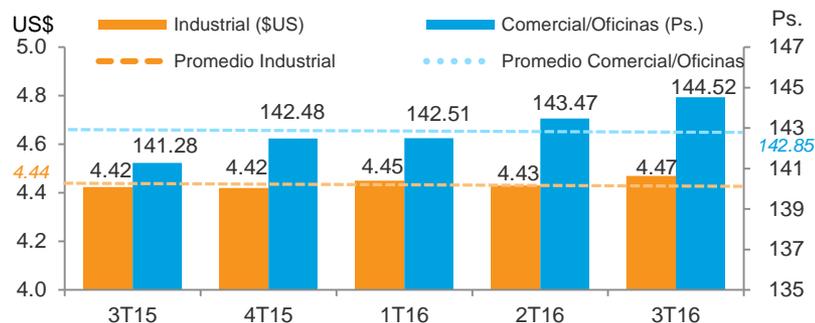
Ocupación (fin de trimestre)



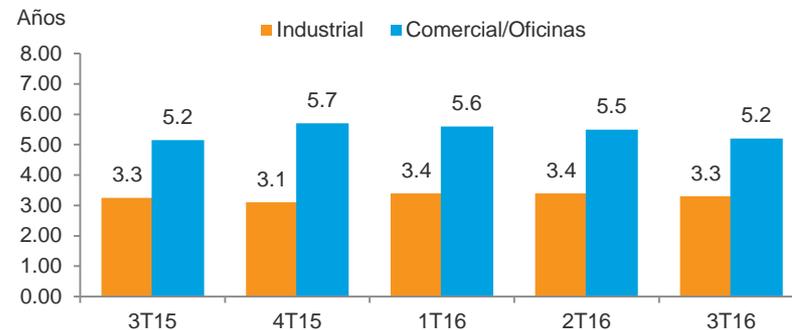
Tasa de Retención (UDM por ABA¹)



Tasa de Renta (Promedio de Renta Mensual por Metro Cuadrado Arrendado, fin de trimestre²)



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años) (por renta base anualizada, fin de trimestre)



1. La tasa de retención es calculada con base en la fecha de firma de cada contrato, en lugar de la fecha de inicio del mismo. 2. Tipo de cambio: 19.5002



4

Portafolio Industrial

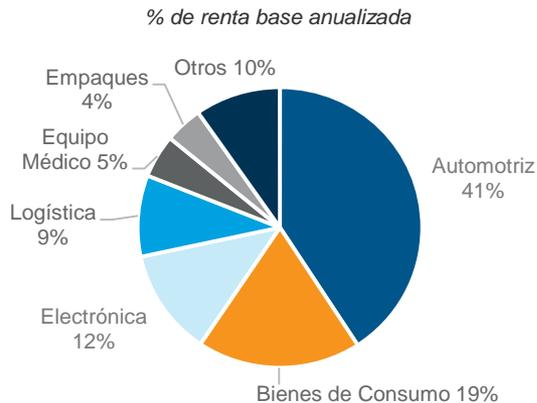
La presencia industrial de FIBRA Macquarie en México



Puntos Relevantes

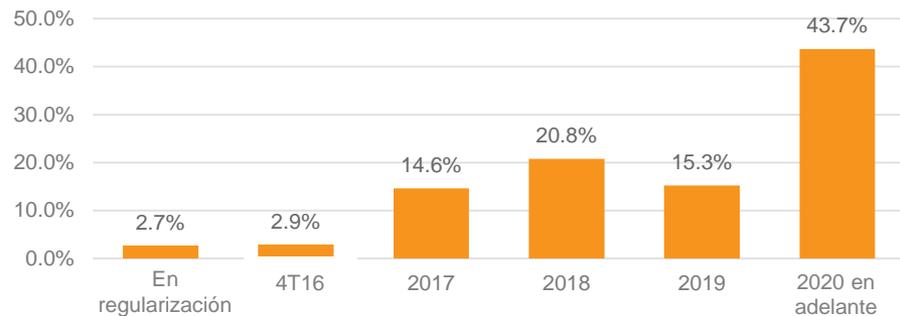
- 73.5% de la renta base anualizada se recibe de inquilinos de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de cambio de ubicación
- 93% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento es de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestro equipo verticalmente integrado de administración interna de propiedades

Presencia en industrias clave con inquilinos de alta calidad

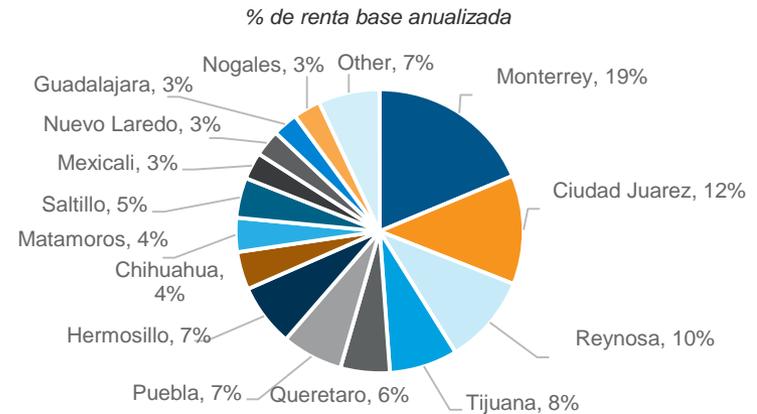


Perfil de vencimiento de contratos

% renta base anualizada



Presencia líder en mercados clave



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.1% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.2 años

1. La mayoría de estos contratos tienen incrementos de renta contractuales ya sea fijos o ligados a inflación (generalmente basada en el Índice de Precios al Consumidor de EE.UU. si las rentas están denominadas en dólares o basada en el índice de Precios al Consumidor Mexicano si las rentas están denominadas en Pesos).

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional



Fundamentos Positivos del Mercado Mexicano

- Las tasas de renta mensuales promedio incrementaron A/A de US\$4.42 y T/T de US\$4.43 a US\$4.47 por metro cuadrado

Puntos Relevantes en Arrendamiento de 3T16

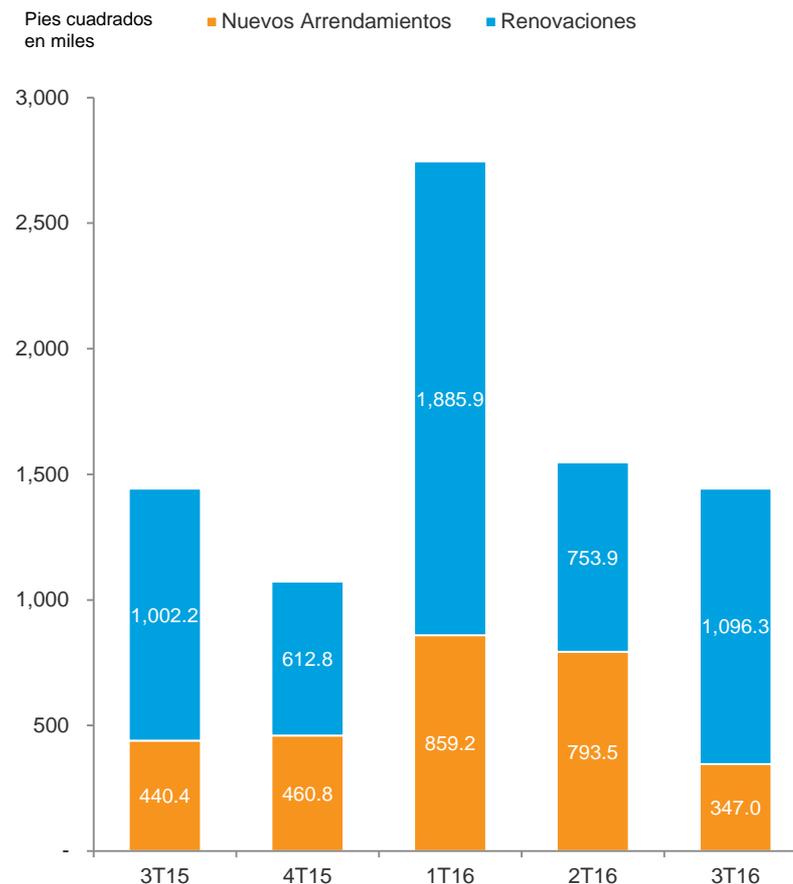
- Nuevos arrendamientos y renovaciones alcanzaron 1.4m pies cuadrados
- >85% de las expiraciones del 2016 completadas para finales del 3T
- La ocupación se mantuvo estable asistida por la venta acordada de dos propiedades vacantes en Matamoros y el inicio del redesarrollo de un edificio en Juárez
- Nuevos arrendamientos importantes firmados en Puebla, Mexicali, Hermosillo y Monterrey, incluyendo la expansión de la presencia de inquilinos existentes por 180 mil pies cuadrados

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	220	26	30	1	277
Número de Inquilinos	293	36	61	2	392
Metros Cuadrados '000s	2,392.3	339.1	212.9	17.9	2,962.2
Ocupación	91.7%	94.6%	99.5%	100.0%	92.6%
% Renta Base Anualizada	79.8%	10.9%	8.5%	0.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ¹	\$4.46	\$4.15	\$4.95	\$5.12	\$4.47

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 19.5002

Actividad de Arrendamiento Industrial



Plataforma Interna de Administración de Propiedades



Resumen

- Plataforma interna de administración de propiedades integrada verticalmente actualmente administra todas las 277 propiedades industriales en 21 mercados.
- 10 oficinas a través del país con más de 60 empleados.
- Proporciona relaciones directas con más de 380 clientes permitiéndonos de ofrecer un servicio al cliente de alta calidad.
- Plataforma con capacidad de integrar propiedades adicionales eficientemente.

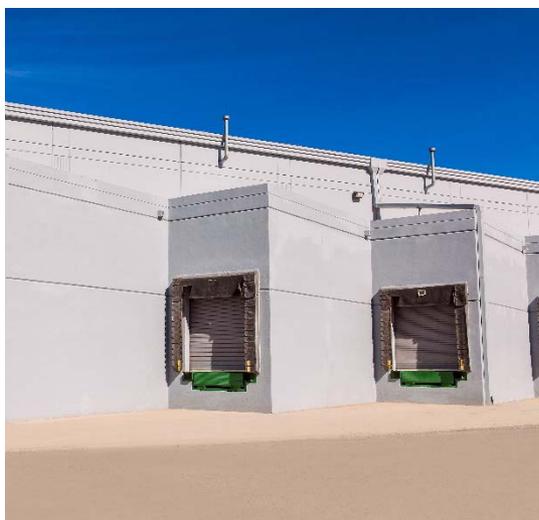
3T16 Puntos Destacados

- Enfoque en mejoras de sistemas y de procesos:
 - Continúa la iniciativa “Customer First”: mejoras en la capacitación de servicio al cliente
 - Continúan las mejoras a los sistemas clave para automatizar y eficientar procesos clave
 - Se completó la primera fase de un nuevo sistema para que los administradores de las propiedades tengan mejor acceso a la información necesaria para asegurar una administración más eficiente de las propiedades.



● Sede FIBRA Macquarie ● Oficina regional

Propiedades selectas del Portafolio Industrial de FIBRA Macquarie





5

Portafolio Comercial/Oficinas

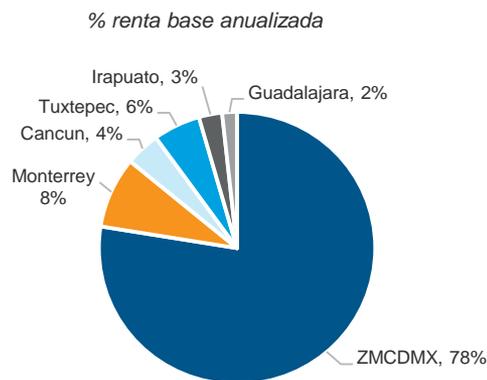
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial/Oficinas



Puntos Relevantes del Portafolio

- Portafolio defensivo principalmente ubicado en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los inquilinos incluyen nombres reconocidos como Walmart, H.E.B., Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World

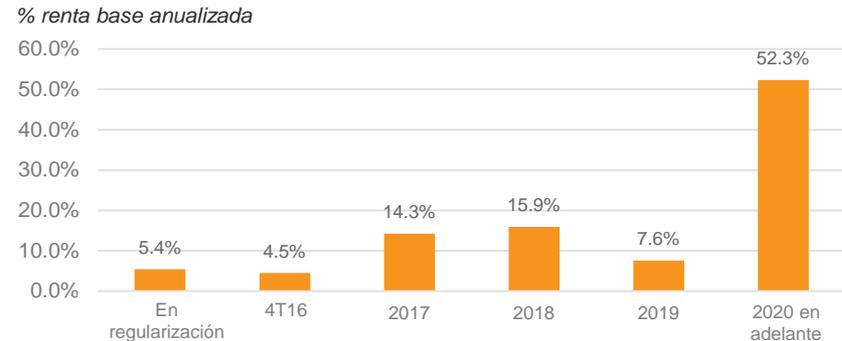
Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave



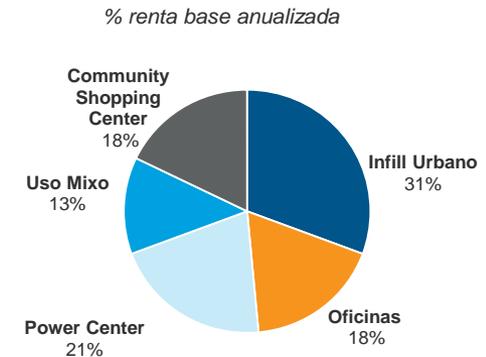
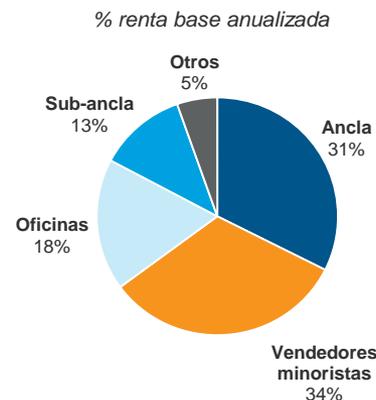
88% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

1. Se refiere a la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA

Perfil de vencimiento de contratos



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 47.7% de renta base anualizada y tienen un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 8.1 años



Arrendamiento Comercial / Oficinas y Panorama Regional



Puntos Relevantes en Arrendamiento

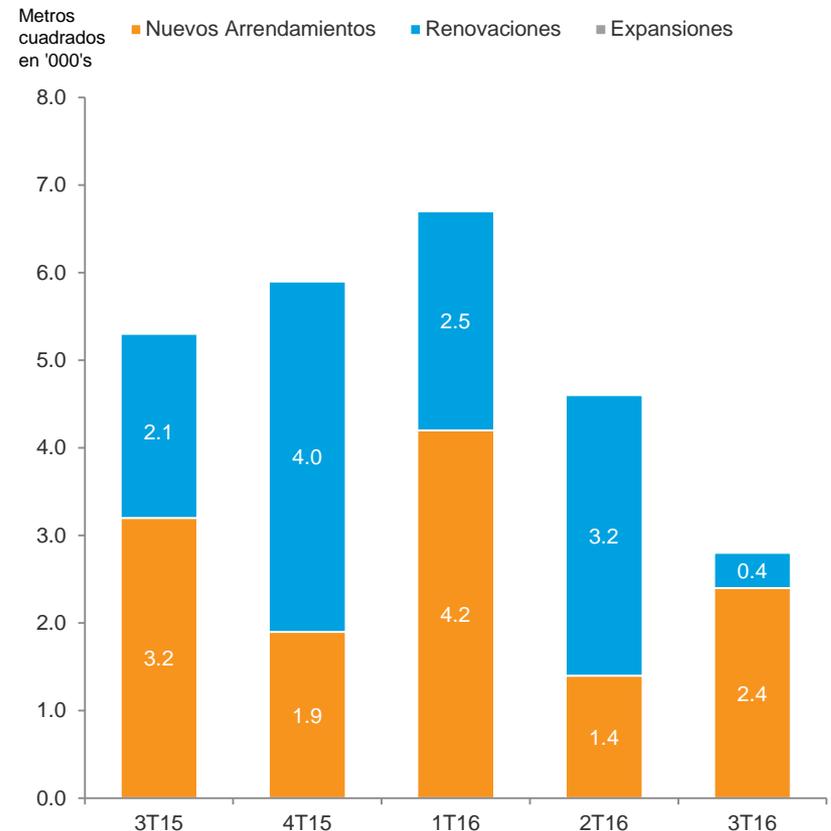
- Nuevos arrendamientos y renovaciones totalizaron 2,817 metros cuadrados, los cuales fueron excedidos por mudanzas de 3,037 metros cuadrados
- Se arrendó un espacio en MagnoCentro a Cinépolis, quien abrió su nuevo complejo en la primera semana de octubre
- Se arrendaron 454 metros cuadrados de los 1,200 metros cuadrados de ABA adicionales que se crearon como parte de la expansión de Fabricas de Francia en Tecamac
- Fabricas de Francia abrió su nueva tienda en Tecamac el 20 de octubre
- La tasa de renta promedio se incrementó 2.3% A/A de Ps.141.28 a Ps.144.52

Panorama Regional

	Norte	Bajo	Centro	Otro	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos	94	51	463	151	759
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.4	321.6	62.2	445.8
Ocupación (CDP)	88.4%	94.7%	97.0%	86.3%	94.7%
% Renta Base Anualizada	8.4%	4.5%	77.6%	9.6%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)¹	P\$.168.20 US\$8.95	P\$.104.56 US\$5.56	P\$.151.68 US\$8.07	P\$.108.76 US\$5.79	P\$.144.52 US\$7.69

1. Al fin del trimestre. Tipo de cambio: 19.5002

Actividad de Arrendamiento Comercial/Oficinas



Panorama de Segmento Comercial/Oficinas



Portafolio completamente propio continúa entregando resultados sólidos y tasas de ocupación altas

- Ocho propiedades: dos power centers, tres infill urbanos, un edificio de oficinas, un community shopping center y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son Walmart, Sam's Club, Home Depot
- Administración de propiedades por CBRE México
- Incremento sólido en afluencia de 2.3% A/A
 - City Shops Del Valle vio un incremento de 17.6% en afluencia A/A dado que el centro continúa consolidando su posición en el área
 - Plazaragoza experimentó un incremento de 21.1% en afluencia A/A debido a un sólido desempeño de los bancos y el Nike factory outlet

Propiedades de Negocio Conjunto constantemente incrementando ocupación

- Nueve propiedades: seis community shopping centers, dos infill urbanos y una propiedad de uso mixto
- Principales inquilinos ancla son Walmart, Cinemex y Chedraui
- Administración de propiedades por Grupo Frisa
 - 50% de capital invertido como socio en Negocio Conjunto
 - Más de 40 años de experiencia en desarrollo y administración de propiedades comerciales en México

Indicadores Operativos 3T16	Portafolio Completamente Propio	Negocio Conjunto (50%)	Total
Ocupación, fin de trimestre	97.6%	90.7%	94.7%
Tasa de Renta Mensual Promedio (en Ps.) fin de trimestre	139.88	153.32	144.52
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	5.7	4.6	5.2

Propiedades Selectas del Portafolio Comercial de FIBRA Macquarie





6

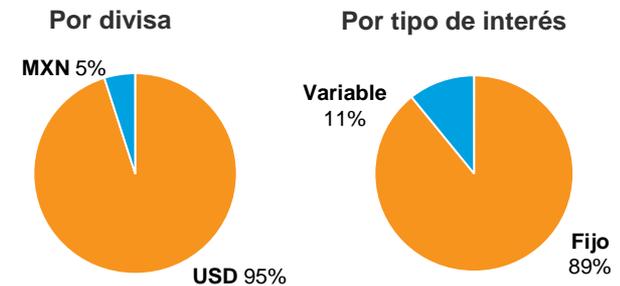
Panorama de Deuda

Panorama de la Deuda

- Uso eficaz de apalancamiento de acuerdo con nuestra política de endeudamiento y obligaciones regulatorias aplicables.
- Índice regulatorio de 38.5% e índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio de 1.1x
- Costo promedio ponderado de la deuda de 4.9%

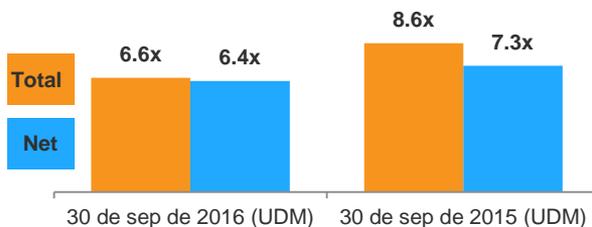
Indicador	Pre-refinanciamiento	Jun 30, 2016	Sep 30, 2016
Deuda Total	US\$995m	US\$931m	US\$908m
Costo promedio ponderado de deuda (p.a.)	5.1%	5.1%	4.9%
Tenor (promedio ponderado)	1.4 yrs	4.2 yrs	4.8 yrs
Crédito Revolvente Total (US\$e)	N/A	US\$219m	US\$259m
Crédito Revolvente No Dispuesto (US\$e)	N/A	US\$32m	US\$161m
# de Acreedores	3	11	13
Deuda con garantía (% de Deuda Total)	100.0%	29.8%	25.0%
Efectivo utilizado para pagar deuda	-	US\$60m	US\$22m
Índice de Apalancamiento regulado por CNBV	40.2%	39.1%	38.5%
Índice de Cobertura de Deuda regulado por CNBV	1.6x	1.4x	1.1x

Análisis de la deuda²

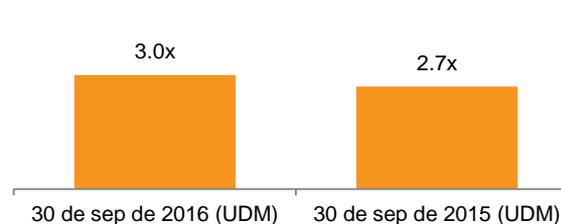


Índices de deuda clave

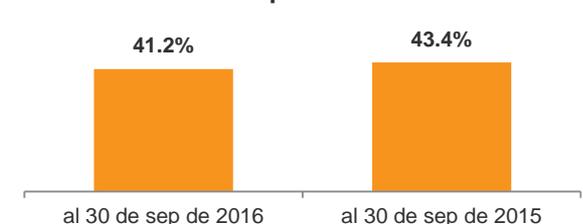
Deuda Total y Neta a EBITDA²



Índice de Cobertura de Intereses^{2,3}



Índice de Apalancamiento⁴



1. Tipo de cambio: al 30 de septiembre de 2016: 19.5002. 2. Resultados proporcionalmente combinados 3. Índice de Cobertura de intereses como EBITDA / Gastos financieros. 4. Deuda total/ Propiedades de inversión + efectivo (en forma proporcionalmente consolidada).

Índices de Apalancamiento Regulatorios



Índices de Apalancamiento Regulatorios al 30 de septiembre de 2016

Índice de Apalancamiento ¹		Pes.'000
Financiamientos		16,679,815
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		43,294,341

Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,679,815}{43,294,341}$	= 38.5%	(Límite Regulatorio de 50%)
----------------------------	---------------------------------	---------	-----------------------------

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	481,373	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación despues de dividendos	-	2,026,997
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	3,135,572
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,189,124
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ²	-	3,558,787
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	133,955
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	211,877

ICD _t =	$\frac{481,373 + 3,135,572 + 2,026,997}{1,189,124 + 3,558,787 + 133,955 + 211,877}$	= 1.1x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)
--------------------	---	--------	------------------------------

1. Excluye deuda asociada con el negocio conjunto con Grupo Frisa, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación 2. Excluye deuda de Ps. 575.7m asociada con el negocio conjunto con Grupo Frisa, la cual expira en abril 2017.

Divulgaciones Sobre la Deuda

Hacer referencia al sitio de la BMV (www.bmv.com.mx) para más información acerca las divulgaciones obligatorias sobre la deuda

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	252.7	4,928.2	Fija ²	4.375%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁸	USD	96.2	1,875.5	Variable	30 días LIBOR+2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 +2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	249.7	4,869.4	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	74.8	1,459.5	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	181.9	3,547.2	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dic-12	Ene-18	-
Total		863.5	16,679.8							

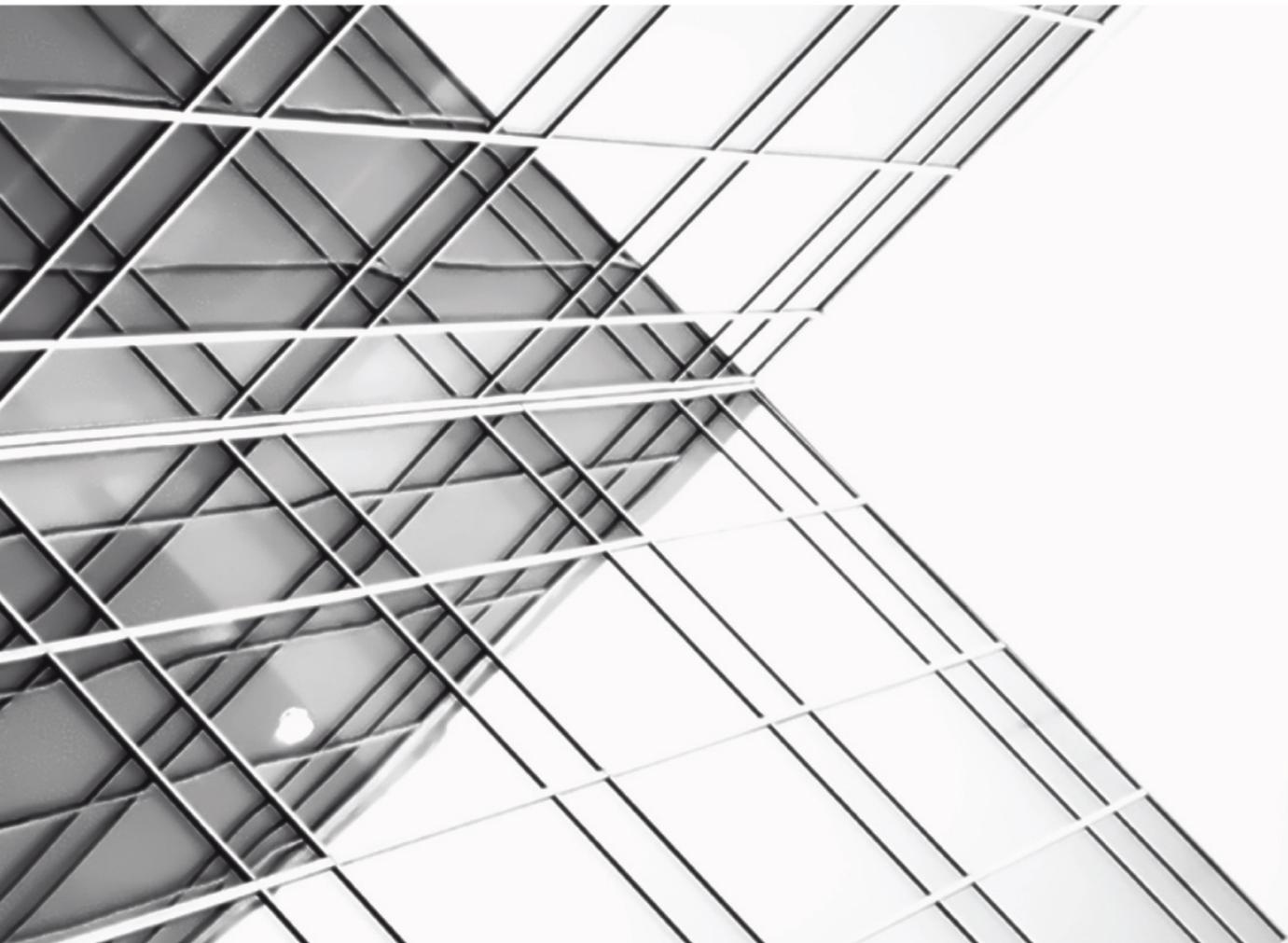
Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. ⁷ - Crédito a Plazo	Ps.	29.6	577.1	Fija	6.89%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Mar-14	Abr-17	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.4	281.6	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Mar-14	Abr-19	-
Total		44.0	858.7							

1. Incluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente FX: Ps. 19.5002/USD; 2. Fija por un swap de tasas de interés, al 30 de septiembre de 2016. El crédito a plazo tiene una tasa variable calculada con USD LIBOR 90 días +3.125% anual 3. Sólo intereses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda; 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie; 5. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones; 6. Participación proporcional; 7. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM. E.N.R. cedió sus derechos como acreditante a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745464 en garantía; 8. Al 30 de septiembre de 2016, la línea de crédito revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de US\$78.5 millones (del tramo en US\$) y Ps.1.6 mil millones (del tramo en Ps.), para un total equivalente a US\$160.8 millones. Nota: Todas las tasas de interés excluyen retención de impuestos.



MACQUARIE



APÉNDICE

Definiciones



- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato).
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para la renta. Al 30 de septiembre de 2016, el ABA excluye dos propiedades en Matamoros, las cuales hemos acordado vender, y una propiedad en Juarez que se encuentra en redesarrollo.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros y impuesto a la utilidad.
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos los gastos capitalizables normalizados, mejoras del inquilino, comisiones de arrendamiento y ajuste lineal de ingresos por arrendamiento.¹
- **Gastos capitalizables normalizados** se refiere al nivel esperado de gastos capitalizables necesario para mantener las operaciones actuales de la propiedad. FIBRA Macquarie considera los gastos de un periodo de 12 a 18 meses para determinar el promedio de los gastos esperados y así derivar gastos normalizados.
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad).
- **NOI mismas tiendas** se calcula basándose en el ingreso por arrendamiento menos los gastos operativos de dichas propiedades que han sido de nuestra propiedad por un periodo superior a 12 meses. Todas las propiedades incluidas en el NOI mismas tiendas para el 3T15 y 3T16 han sido de nuestra propiedad y operadas desde el 1 de julio de 2015.
- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total. La ocupación al 30 de septiembre de 2016 excluye el ABA de dos propiedades en Matamoros, las cuales hemos acordado vender, y una propiedad en Juarez que se encuentra en redesarrollo.
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo.
- **Retención** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable.

¹ El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información Importante Adicional



- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).¹
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad.
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo NIIF. Las valuaciones presentan se soportan con una valuación externa al 31 de diciembre del ejercicio relacionado. Una valuación interna se llevó a cabo durante el 3T16 a fin de determinar el valor razonable de las propiedades al 30 de septiembre de 2016. Dicha valuación representa lo que la Administración considera ser el valor razonable real de las propiedades de inversión. Los datos usados en la valuación interna se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.5% y 11.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.0% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 11.3% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.3% y 10.5% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.5% y 11.0% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.5% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.
 - Las tasas de renta fueron ajustadas para reflejar las tasas de renta reales.
 - Los gastos de administración de la propiedad fueron ajustados para reflejar los gastos de administración de la propiedad realmente pagados.

1. Disponible en nuestra página de internet o en la BMV

Trayectoria de Adquisiciones

Contribuciones significativas de ABA con propiedades de alta calidad

'000 m²

ABA Industrial

ABA Comercial/oficinas

ABA Total



	Oferta Inicial	DCT	FCM	Carr ³	Kimco ⁴	Ridge	Nexus	Portafolio de 10 propiedades	Los Bravos	Expansiones	Disposiciones y otros	Total
Propiedades	243	15	2	6	9	2	8 ⁶	10	2	N/A	(3)	294
Contraparte	GECREM and CPA	DCT	FCM	Carr	Kimco	Ridge	Nexus	Propietario Institucional	Los Bravos	N/A	N/A	
Capital utilizado (US\$)¹	1,420m	83m	154m	217m	113m	58m	30m	105m	22m	N/A	N/A	2,200m
Racional	Formación de uno de los portafolios más grandes en México	Propiedades de alta calidad en mercados industriales clave	Propiedades con inquilinos de alta calidad en la ZMCDMX ²	Propiedades premium ubicadas principalmente en la ZMCDMX ²	Expansión de segmento comercial con alto potencial de crecimiento y creación de Negocio Conjunto	Edificio clase "A" ubicado en Monterrey. Plazo restante de contrato de 10 años	Activos jóvenes y de alta calidad con poco riesgo; presencia extendida en Monterrey	Presencia incrementada en mercados estratégicos	Inclusión de inquilinos institucionales bien conocidos al incrementar presencia en una ciudad clave del norte	Abordar necesidades de espacio de nuestros inquilinos a un atractivo retorno de inversión	Incluye dos propiedades en Matamoros en venta y una propiedad en Juarez que se excluyó del ABA para un redesarrolló	

Cap Rate Promedio Ponderado de Adquisiciones

8.4%

Nota: al 30 de septiembre de 2016:

1. Excluye pagos por conceptos de earn-out; 2 Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico; 3 Incluye 4 propiedades comerciales, 1 oficina y 1 propiedad de uso mixto; 4 A través de un negocio conjunto 50-50 con Grupo Frisa, el cual tiene en total 191,300 m² de ABA; 5 Completada el 23 de julio de 2015; 6 Incluye dos terrenos y dos propiedades hechas a la medida; 7 Completada el 19 de agosto de 2015; 8 Completada el 9 de febrero de 2016 e incluye un terreno; 9 Crecimiento orgánico utilizando terrenos existentes y edificios propios, neto de ajustes en ABA

Rentabilidad por Segmento 3T16



	Ps. millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	Prop. Comb
		Industrial	Comercial/ Oficinas			
Ingresos totales	0.0	720.2	128.0	848.2	49.5	897.7
NOI	0.0	650.0	102.2	752.3	30.8	783.1
<i>Margen del NOI</i>	n/a	90.3%	79.9%	88.7%	62.3%	87.2%
EBITDA	(55.4)	649.6	101.8	696.0	30.8	726.8
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	90.2%	79.6%	82.1%	62.2%	81.0%
FFO	(201.5)	612.6	86.4	497.6	15.2	512.7
<i>Margen del FFO</i>	n/a	85.1%	67.5%	58.7%	30.7%	57.1%
AFFO	(201.5)	538.9	83.4	420.8	13.9	434.7
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	74.8%	65.1%	49.6%	28.1%	48.4%

	US\$ millones					
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Consol	Negocio Conjunto	Prop. Comb
		Industrial	Comercial /Oficinas			
Ingresos totales	0.0	36.9	6.6	43.5	2.5	46.0
NOI	0.0	33.3	5.2	38.6	1.6	40.2
<i>Margen del NOI</i>	n/a	90.3%	79.9%	88.7%	62.3%	87.2%
EBITDA	(2.8)	33.3	5.2	35.7	1.6	37.3
<i>Margen del EBITDA</i>	n/a	90.2%	79.6%	82.1%	62.2%	81.0%
FFO	(10.3)	31.4	4.4	25.5	0.8	26.3
<i>Margen del FFO</i>	n/a	85.1%	67.5%	58.7%	30.7%	57.1%
AFFO	(10.3)	27.6	4.3	21.6	0.7	22.3
<i>Margen del AFFO</i>	n/a	74.8%	65.1%	49.6%	28.1%	48.4%

Nota: Los montos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 18.0521

Estado de Posición Financiera por Segmento 3T16



	Ps. millones						US\$ millones						
	Fondo	Compl. Propias		Consol	Neg Conj	Prop.	Fondo	Compl. propias		Consol	Neg Conj	Prop	
	Nivel	Industrial	Com/Of		Com/Of (50%)	Comb	Industrial	Com/Of		Com/Of (50%)	Comb		
Activos – Circulante													
Efectivo y equ. de efectivo	114.9	301.4	65.1	481.4	22.5	503.8	5.9	15.5	3.3	24.7	1.2	25.8	
Efectivo restringido	-	10.2	-	10.2	-	10.2	-	0.5	-	0.5	-	0.5	
Cuentas por cobrar, neto	0.1	96.4	29.9	126.4	19.4	145.8	0.0	4.9	1.5	6.5	1.0	7.5	
IVA por recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros activos	20.2	51.1	5.1	76.5	6.4	82.9	1.0	2.6	0.3	3.9	0.3	4.3	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	300.9	-	300.9	-	300.9	-	15.4	-	15.4	-	15.4	
Total de activos - circulante	135.1	760.1	100.1	995.4	48.3	1,043.7	6.9	39.0	5.1	51.0	2.5	53.5	
Activos - No Circulante													
Efectivo restringido	0.1	37.6	-	37.7	15.9	53.7	0.0	1.9	-	1.9	0.8	2.8	
Otros activos	-	171.4	2.0	173.5	8.5	182.0	-	8.8	0.1	8.9	0.4	8.8	
Crédito Mercantil	-	931.6	-	931.6	-	931.6	-	49.3	-	49.3	-	49.3	
Propiedades de inversión	-	33,684.8	5,503.4	39,188.2	1,835.5	41,023.8	-	1,781.2	291.0	2,072.2	97.1	2,169.3	
Total de activos - circulante	0.1	35,813.0	5,468.0	41,281.2	1,862.1	43,143.3	0.0	1,836.5	280.4	2,117.0	95.5	2,212.5	
Total de activos	135.3	36,573.2	5,568.2	42,276.6	1,910.4	44,187.0	6.9	1,875.5	285.5	2,168.0	98.0	2,266.0	
Pasivos - Circulante													
Cuentas por pagar	141.6	357.5	80.6	579.7	18.8	598.5	7.3	18.3	4.1	29.7	1.0	30.7	
Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otras duedas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depósitos de inquilinos	-	19.1	1.5	20.5	-	20.5	-	1.0	0.1	1.1	-	1.1	
Total pasivos - circulante	141.6	376.6	82.1	600.2	18.8	619.0	7.3	19.3	4.2	30.8	1.0	31.7	
Pasivos - No Circulante													
Depósitos de inquilinos	-	309.2	23.8	333.1	15.2	348.3	-	15.9	1.2	17.1	0.8	17.9	
Deuda	13,132.6	3,547.2	-	16,679.8	858.7	17,538.5	673.5	181.9	-	855.4	44.0	899.4	
Instrumentos financieros derivados	19.7	-	-	19.7	-	19.7	1.0	-	-	1.0	-	1.0	
Total Pasivos No Circ	13,152.3	3,856.4	23.8	17,032.6	873.9	17,906.5	674.5	197.8	1.2	873.5	44.8	918.3	
Total Pasivos	13,293.9	4,233.0	105.9	17,632.8	892.7	18,525.5	681.7	217.1	5.4	904.2	45.8	950.0	
Activos netos	(13,158.7)	32,340.2	5,462.3	24,643.8	1,017.7	25,661.5	(674.8)	1,658.5	280.1	1,263.8	52.2	1,316.0	

1. **Nota:** Al 30 de septiembre de 2016, había USDe\$160.8m de fondos disponibles bajo la línea de crédito revolvente. Los saldos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio de 19.5002.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)



	2016						El 30 septiembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcional -mente Combinado	Proporcional -mente Combinado ¹
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
Ingresos por arrendamiento	-	690.4	116.7	807.1	44.4	851.5	734.2
Gastos refacturados a los inquilinos	-	29.7	11.3	41.1	5.1	46.2	38.0
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	0.9
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	720.2	128.0	848.2	49.5	897.7	773.2
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.1)	(3.1)	(19.2)	(3.3)	(22.5)	(23.2)
Reparaciones y mantenimiento	-	(21.3)	(3.4)	(24.7)	(5.8)	(30.5)	(28.7)
Impuesto predial	-	(10.6)	(3.4)	(14.1)	(0.8)	(14.8)	(14.0)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.7)	(0.7)	(7.4)	(0.4)	(7.8)	(7.7)
Servicios de seguridad	-	(2.1)	(2.7)	(4.8)	(2.3)	(7.1)	(7.4)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(4.9)	(2.3)	(7.1)	(0.1)	(7.2)	(5.3)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(3.2)	-	(3.2)	-	(3.2)	(3.1)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(10.9)	(0.5)	(11.4)	(0.6)	(12.1)	(6.8)
Otros gastos de la propiedad	-	(8.5)	(10.2)	(18.7)	(6.0)	(24.7)	(27.0)
Total gastos de la propiedad	-	(84.3)	(26.3)	(110.6)	(19.3)	(129.9)	(123.1)
Honorarios de Administración	(45.0)	-	-	(45.0)	-	(45.0)	(50.2)
Gastos relacionados con la adquisición	(7.1)	(4.1)	-	(11.3)	-	(11.3)	(2.2)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(10.4)	(0.5)	(0.4)	(11.3)	(0.1)	(11.4)	(9.5)
Gastos financieros	(168.4)	(41.1)	(17.0)	(226.4)	(16.8)	(243.2)	(218.8)
Ingresos por intereses	1.7	3.1	0.5	5.3	0.2	5.4	18.4
Impuesto a la utilidad	-	(1.0)	-	(1.0)	-	(1.0)	-
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(372.2)	(115.0)	-	(487.2)	0.0	(487.2)	(1,268.1)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	986.4	-	986.4	-	986.4	2,266.2
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	69.7	(45.6)	24.1	(4.0)	20.1	423.7
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(19.7)	-	-	(19.7)	-	(19.7)	-
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(621.2)	897.5	(62.5)	213.8	(20.7)	193.2	1,159.5
(Pérdida)/ganancia del periodo	(621.2)	1,533.4	39.2	951.4	9.6	961.0	1,809.6

1. Resultados del periodo terminado el 30 de junio de 2015 han sido modificados para reflejar la presentación del periodo actual. 2. Las comisiones de amortización incluyen servicios internos de arrendamiento.
Nota: Una parte proporcional de los ingresos y de los gastos relacionados con las nueve propiedades comerciales mantenido en el negocio conjunto con Grupo Frisa ha sido incluida en las categorías respectivas en la tabla de arriba.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento



(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	el 30 de septiembre de 2016						El 30 de septiembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcional- mente Combinado	Proporcional- mente Combinado
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(621.2)	1,533.4	39.2	951.4	9.6	961.0	1,809.6
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	45.0	-	-	45.0	-	45.0	50.2
Gastos relacionados con la adquisición	7.1	4.1	-	11.3	-	11.3	2.2
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	10.4	0.5	0.4	11.3	0.1	11.4	9.5
Gastos por intereses de deuda	168.4	41.1	17.0	226.4	16.8	243.2	218.8
Ingresos por intereses	(1.7)	(3.1)	(0.5)	(5.3)	(0.2)	(5.4)	(18.4)
Impuesto a la utilidad	-	1.0	-	1.0	-	1.0	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria	372.2	115.0	-	487.2	(0.0)	487.2	1,268.1
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas	-	(986.4)	-	(986.4)	-	(986.4)	(2,266.2)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(69.7)	45.6	(24.1)	4.0	(20.1)	(423.7)
Pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	19.7	-	-	19.7	-	19.7	-
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	635.9	101.7	737.6	30.2	767.8	650.1
Artículos del ajuste:	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de mejoras del inquilino	-	3.2	-	3.2	-	3.2	3.1
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	10.9	0.5	11.4	0.6	12.1	6.8
NOI	(0.0)	650.0	102.2	752.3	30.8	783.1	660.0

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento.

FFO & AFFO

Ajustado por Segmento



(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	el 30 de septiembre de 2016						El 30 de septiembre de 2015
	Fondo	Completamente propias		Consolidado Resultados	Negocio Conjunto Comercial / de Oficinas	Proporcional- mente Combinado	Proporcional- mente Combinado
		Industrial	Comercial / de Oficinas				
NOI	(0.0)	650.0	102.2	752.3	30.8	783.1	660.0
Honorarios de administración	(45.0)	-	-	(45.0)	-	(45.0)	(50.2)
Honorarios legales, profesionales	(10.4)	(0.5)	(0.4)	(11.3)	(0.1)	(11.4)	(9.5)
EBITDA	(55.4)	649.6	101.8	696.0	30.8	726.8	600.3
Ingresos financieros	1.7	3.1	0.5	5.3	0.2	5.4	18.4
Gastos por intereses de deuda ¹	(147.7)	(39.0)	(16.0)	(202.7)	(15.8)	(218.5)	(210.3)
Gasto de ISR	-	(1.0)	-	(1.0)	-	(1.0)	-
FFO	(201.5)	612.6	86.4	497.6	15.2	512.7	408.4
Mejoras del inquilino	0.0	(15.9)	0.0	(15.9)	0.0	(15.9)	(16.4)
Comisiones de arrendamiento	0.0	(19.9)	(1.0)	(20.8)	(0.4)	(21.3)	(14.0)
Gastos capitalizables normalizados ²	0.0	(21.2)	(1.9)	(23.1)	(0.5)	(23.6)	(14.9)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0.0	(16.8)	(0.1)	(16.9)	(0.3)	(17.2)	(21.1)
AFFO	(201.5)	538.9	83.4	420.8	13.9	434.7	342.0

1. Excluye amortización de los gastos de deuda iniciales. 2. Excluye expansiones.

Resumen de la Posición Fiscal



3T16 Impuesto a la Utilidad^{1,2}

	3T16 Ps. Millones
Utilidad Neta según los estados financieros consolidados	3,228.3
(-/+) Ajustes no monetarios bajo IFRS	(1,772.5)
Fondos Provenientes de Operaciones	1,455.8
(-/+) Deducciones fiscales	(2,754.5)
Depreciación fiscal	(881.9)
Ajuste Anual por Inflación	226.5
Ganancia cambiaria en pasivos monetarios	(1,901.7)
Otras deducciones	(197.4)
(Pérdida)/Resultado fiscal del periodo	(1,298.7)
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(3,871.4)
Pérdidas fiscales disponibles	(5,170.1)

Áreas de Consideración Clave

- Basados en el portafolio actual y asumiendo que un tipo de cambio de 19.5 se mantenga, contemplamos que nuestras pérdidas fiscales serán utilizadas durante el año fiscal 2019.³
- Los Ajustes no monetarios bajo IFRS contemplan la revaluación y movimientos del tipo de cambio en inversiones de propiedades de inversión.
- Depreciación fiscal se refiere a la deducción al valor fiscal de las propiedades de inversión adquiridas a la fecha.
- Bajo las leyes mexicanas actuales, cualquier ganancia o pérdida relacionada con movimientos de tipo de cambio en activos monetarios son efectos de impuesto mientras que aquellos relacionados con activos no monetarios (ej. Inversión en propiedades) no son efectos de impuesto.

Beneficios Fiscales al Invertir en FIBRA Macquarie

- Derivado a la posición fiscal en la que se encuentra FIBRA Macquarie, las distribuciones a tenedores serán consideradas reembolsos de capital, en lugar de resultado fiscal.
- En determinados supuestos, la ganancia en la enajenación de certificados de participación a través de la BMV se considerará exenta para efectos del Impuesto Sobre la Renta.
- Fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que adquieran los CBFIs podrán exentar el impuesto al resultado distribuido por FIBRA Macquarie.
- Basado en nuestro análisis, consideramos que FIBRA Macquarie no califica y no debería de calificar como “PFIC” por los ejercicios financieros al 31 de Diciembre de 2015 y 2016.⁴

¹.Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2016: 19.5002. ². El extracto del cálculo fiscal es exhibido a manera de borrador, la versión final será exhibida al finalizar el ejercicio 2016. ³.La posición fiscal de FIBRA Macquarie es altamente sensible a los movimientos en el tipo de cambio. Cualquier apreciación o depreciación del peso Mexicano tendrá un impacto significativo en la posición fiscal de FIBRA Macquarie. ⁴. Para cuestiones de “PFIC” de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet. **Nota:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores fiscales.